

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1

Im Mischgebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Nr. 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Nr. 3

Im Mischgebiet ist pro Baugrundstück je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laub bzw. Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen. Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 4

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr. 1 Dachneigung und Dachform

Im Mischgebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36 Grad und höchstens 48 Grad zulässig.

Garagen und Nebenanlagen, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Dacheindeckungen

Im Mischgebiet ist für die Dacheindeckung der geneigten Dächer, mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen nur rotes, rotbraunes oder schwarzes Ziegelmateriel mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Von dieser Vorschrift sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung entsprechende Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren) auf dem Dach installiert werden sollen. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Nr. 3 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen mit Ausnahme der Wintergärten und anderen transparenten Gebäudeteilen sind in Ziegelmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel (RAL-Farbregister 2001, 2002. 3000, 3002. 3013, 3016, 8004, 8012) verwendet werden. Putz- und Holzflächen sind bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenflächen zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser sowie Nebenanlagen.

Nr. 4 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe höchstens 3,80 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden gilt als Obergrenze 7,50 m.

Nr. 5 Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Firsthöhe höchstens 10,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden gilt als Obergrenze 13,00 m. Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Hinweise

1. Von der Loxtener Straße (Landesstraße 74) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gem. Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

